

# Wer den GEAK hat, weiss mehr über die Zukunft seines Hauses.

Der Gebäudeenergieausweis der Kantone ist rasch zu einem begehrten Dokument geworden.

Die ersten 15 000 im Sommer des vergangenen Jahres in einer einmaligen Aktion vom Bund subventionierten GEAK gingen weg wie warme Weggli und waren innerhalb von drei Wochen «ausverkauft». Und es geht zügig weiter, denn die GEAK-Experten haben seither alle Hände voll zu tun.

ANNEMARIE BRECHTBÜHL

Niklaus Gschwend ist ein junger Architekt aus Biel, der zum Team der über tausend akkreditierten Expertinnen und Experten gehört, welche den offiziellen Gebäudeenergieausweis ausstellen dürfen. Er war bereit, über seine Erfahrungen zu berichten und hält gleich zu Beginn fest: «Lange Zeit betrachtete man bei der Bewertung von Wohnliegenschaften die Lage, die Umgebung und die Grösse als wichtigste Aspekte. Das hat sich verändert. Denn heute gehört auch die *energetische Qualität des Gebäudes* zu den entscheidenden Kriterien.»

## Die ersten GEAK-«Kunden»

Wer waren die ersten Hausbesitzer, die sich für einen GEAK an ihn gewandt haben? «Es sind ganz unterschiedliche Menschen. Einige hatten sich bereits Gedanken zum Umgang mit Energie gemacht und Verbesserungen eingeleitet; andere hatten in dieser Hinsicht grosse Informationslücken und konnten dementsprechend stark von der Erstellung eines GEAK profitieren. Die Häuser aus den Zwanziger- und Dreissigerjahren, die ich beurteilen durfte, sind mir besonders gut im Gedächtnis geblieben», fährt er lachend fort, «denn ich wohne selber in einer solchen, leider noch nicht modernisierten Liegenschaft... Ausserst interessant war auch der Kontakt mit den vielen Besitzern von Häusern aus den Sechziger- und Siebzigerjahren, die noch weitgehend im Originalzustand sind. Da kann man sehr viel Positives erreichen.»

## Was erfährt man aus dem GEAK?

Der GEAK zeigt auf, wieviel Energie ein Gebäude im Normbetrieb benötigt. Dieser Energiebedarf wird in Klassen von A bis G anhand einer Energieetikette angezeigt. Zusätzlich informiert der GEAK auch über das energetische Verbesserungspotenzial von Haustechnik und Gebäudehülle – ähnlich einem energetischen Grobkonzept – und bildet so eine gute Grundlage für die Planung von baulichen und gebäudetechnischen Verbesserungen.

## Wie beschafft man sich den GEAK und was kostet er?

Interessierte Eigentümer von Wohnbauten setzen sich als erstes mit einem akkreditierten GEAK-Experten in Verbindung und vereinbaren einen Termin für die Begehung des Hauses. Die Liste dieser Experten ist auf der Internetseite [www.geak.ch](http://www.geak.ch) zu finden. Im Idealfall hält der Besitzer bei der Begehung des Hauses sämtliche Rechnungen für Heizung, Warmwasser und Strom der letzten drei Jahre sowie möglichst detaillierte Planunterlagen des Gebäudes bereit.

Der Experte offeriert die GEAK-Erstellung aufgrund der konkreten Situation. Für durchschnittliche Ausgangslagen lauten die Preisempfehlungen der Kantone zwischen Fr. 400.- und 600.- für ein Einfamilienhaus und zwischen Fr. 500.- und 800.- für ein Mehrfamilienhaus (inklusive Mehrwertsteuer und GEAK-Gebühr). Auf diesen



Niklaus Gschwend, Architekt, GEAK-Experte und Minergie-Fachpartner ([www.gschwendarchitekten.ch](http://www.gschwendarchitekten.ch))

Preisen kann ein Zuschlag von maximal 50 Prozent erhoben werden, wenn es sich um besonders grosse und komplexe Liegenschaften handelt oder wenn keine oder nur ungenügende Planunterlagen vorhanden sind.

## Drei Tipps vom Experten

Damit der GEAK möglichst kostengünstig und genau erstellt werden

kann, empfiehlt Niklaus Gschwend: «Suchen Sie unbedingt nach den Planunterlagen Ihres Hauses. Falls Ihnen die gefundenen Dokumente veraltet erscheinen – sie sind trotzdem wichtig. Wo sie fehlen, wird der Aufwand des Experten grösser, weil er alle Flächen selber erfassen und analysieren muss. Denn der U-Wert (Wärme-Durchlasskoeffizient) der einzelnen Bauteile sollte

ihm nach der Begehung weitgehend klar sein.»

Für Niklaus Gschwend geht es beim GEAK um weit mehr als den Eintrag der Buchstaben A, B, C, D, E, F oder G auf der Gebäude-Energieetikette. Wie jedem guten Energieberater ist es ihm ein Anliegen, «dass der Hausbesitzer aufgrund des GEAK weiss, was er für mehr Energieeffizienz, für den Klima-

schutz und die Senkung seiner Betriebskosten tun kann. Deshalb ist das Kapitel Massnahmen und Empfehlungen der wertvollste Teil des vier Seiten umfassenden Gebäudeenergieausweises. Dank der in der Regel darin enthaltenen Priorisierung der Massnahmen wird auch eine Etappierung möglich und leichter planbar.»

«Das Allerwichtigste ist in jedem Fall die Gebäudehülle», betont Gschwend. «Von ihr hängt es im Wesentlichen ab, ob ein Haus energieeffizient ist. Oft wird vergessen, dass die Kälte sich nicht nur durch die Aussenwände, sondern auch durch Kellerdecke und Estrichboden ins Haus einschleicht. Diese beiden Bauteile gehören ebenfalls zur Gebäudehülle und können meist mit geringen Kosten wirksam gedämmt werden. Ein gutes Beispiel dafür ist das Einfamilienhaus von Hiebers.» (Siehe Bericht auf der folgenden Seite.)

Zum Schluss verweist Gschwend auf einen weiteren Vorteil des persönlichen Kontakts zum akkreditierten GEAK-Berater: «Der Hausbesitzer hat Gelegenheit, sich von einer Fachperson beraten zu lassen, die absolut neutral ist. Unabhängig von Produktkategorien, Marken, Fabrikaten und Energieträgern. Deshalb gewinnt man mit einem GEAK, nebst Erkenntnissen über den Zustand und die Zukunft des eigenen Hauses, auch die Sicherheit, eine objektive Beratung zu bekommen.»

## Hiebers haben den GEAK und planen die nächsten Schritte.



Catina und Albrecht Hieber im Garten ihres hoch über der Stadt Biel gelegenen Hauses (Fotos: Regula Roost)



Catina und Albrecht Hieber hatten aufgrund eines Artikels im Extrablatt beschlossen, einen Gebäudeenergieausweis erstellen zu lassen. Bei der Begehung des Hauses erkannte der für die Beurteilung hinzugezogene GEAK-Experte Niklaus Gschwend sofort, dass Hiebers eigentliche Energieeffizienz-Pioniere sind.

ANNEMARIE BRECHTBÜHL

Die beiden hatten das 1952 erbaute Haus Anfang der Neunzigerjahre übernommen, es seither nicht nur in sehr gutem Zustand gehalten und modernisiert, sondern schon früh auch viele energietechnische Verbesserungen vorgenommen: Sonnenkollektoren auf dem Dach fürs Warmwasser, moderne Gasheizung mit Kondensationstechnik, Dämmung des Dachs, Anlage zur Regenwassernutzung, neue Fenster, Cheminéeofen im Wohnzimmer als Heizungersatz im Frühling und Herbst, neue Leitungen für Wasser und Strom, Öffnung der Küche zum Wohnbereich und Anbau eines Wintergartens.

Das alles hat Hiebers viele Jahre lang mehr Energieeffizienz und mehr Wohnkomfort gebracht. Deshalb waren sie beim Erhalt des GEAK ein wenig enttäuscht, auf der Skala von A bis G nur ein E für «Effizienz Gesamtenergie» und ein F für «Effizienz Gebäudehülle» zu erreichen. Wie Niklaus Gschwend und einige seiner Kollegen festgestellt haben, waren rund 80 Prozent der Hausbesitzer von ihrer GEAK-Klassierung im ersten Moment ebenfalls negativ überrascht. «Für ein Fünfzigerjahre-Haus ist das aber gar nicht schlecht! Ohne die bereits realisierten Massnahmen wäre die Bewertung tiefer ausgefallen», sagt Gschwend und meint: «Dieses E und dieses F muss man relativieren: Hiebers haben schon sehr früh wichtige Massnahmen umgesetzt. Inzwischen haben sich aber die Technologien und Materialien rasant weiterentwickelt, sowohl bei der Wärmedämmung wie auch im Bereich Haustechnik. Zudem sind die Energievorschriften seit den Siebzigerjahren laufend verschärft worden, dies besonders stark in den Jahren 2001, 2007 und 2009. Das alles und die Bedeutung der einzelnen GEAK-Klassen muss man berücksichtigen, wenn man den Gebäudeenergieausweis von Familie Hieber richtig einordnen will.» (Siehe nebenstehende Tabelle über die GEAK-Klassen.)

«Was diesem schönen Haus jetzt noch fehlt», meint der GEAK-Experte, «ist die konsequente Dämmung der Gebäudehülle. Das würde den Komfort steigern und viel Heizenergie sparen. Denn die Liegenschaft hat – auch wegen der teilweise beheizten Räume im Estrich und im Keller – eine ungünstige Gebäudehüllzahl. So bezeichnet man das Verhältnis der thermische Gebäudehüllfläche zur Energiebezugsfläche.»

Hiebers möchten nun aber die für die Region typischen Fensterumrandungen aus dem berühmten gelben Haute-rive-Stein auf keinen Fall einer Aussen-dämmung opfern. «Das kann ich gut verstehen», sagt Gschwend. «Aber was sie verbessern könnten – und wahrscheinlich auch bald in Angriff nehmen werden – ist die Dämmung der Keller-

decke und des Estrichbodens. Das bringt eine grosse Energieeinsparung und kostet wenig.»

Den Hausbesitzern rät Gschwend für diesen Fall: «Holen Sie für die Dämmung von Kellerdecke und Estrichboden mindestens drei Offerten ein. Und legen Sie sich in dieser Phase noch nicht auf einen bestimmten Dämmstoff fest. Aber – und das ist ganz wichtig – verlangen Sie, dass die U-Werte der gedämmten Kellerdecke und des Estrichbodens in der Offerte angegeben werden.»

**Die Merkmale der GEAK-Klassen von A bis G auf der Energieetikette für Gebäude**

(Quelle: www.geak.ch)

**Effizienz der Gebäudehülle:**

- A** = Hervorragende Wärmedämmung mit Dreifach-Wärmeschutzverglasung.
- B** = Neubauten nach den gesetzlichen Anforderungen müssen die Kategorie B erreichen.
- C** = Bei Altbau: Umfassend sanierte Gebäudehülle.
- D** = Nachträglich gut und umfassend gedämmter Altbau, jedoch mit verbleibenden Wärmebrücken. Ebenso: Neubauten der 80er-Jahre.
- E** = Altbauten mit erheblicher Verbesserung der Wärmedämmung, inkl. neuer Wärmeschutzverglasung.
- F** = Gebäude, die teilweise gedämmt sind.
- G** = Unsanierte Altbauten mit höchstens lückenhafter oder mangelhafter nachträglicher Dämmung und grossem Sanierungspotenzial.

**Gesamtenergiebilanz:**

- A** = Hocheffiziente Gebäudetechnologie für die Wärmeerzeugung (Heizung und Warmwasser) und die Beleuchtung. Ausgezeichnete Geräte. Einsatz erneuerbarer Energien.
- B** = Neubaustandard bezüglich Gebäudehülle und Gebäudetechnik. Einsatz erneuerbarer Energien hilft mit.
- C** = Umfassende Altbauansanierung (Wärmedämmung und Gebäudetechnik). Meistens mit Einsatz erneuerbarer Energien.
- D** = Weitgehende Altbauansanierung, jedoch mit deutlichen Lücken oder ohne den Einsatz von erneuerbarer Energie.
- E** = Altbauten, bei denen einzelne Teile saniert wurden, z.B. neue Wärmeerzeugung und evtl. neue Geräte und Beleuchtung.
- F** = Bauten mit höchstens teilweiser Sanierung, Einsatz einzelner neuer Komponenten oder Einsatz erneuerbarer Energien.
- G** = Unsanierte Bauten ohne Einsatz erneuerbarer Energien, die ein grosses Verbesserungspotenzial aufweisen.

**INFO**

**www.geak.ch**

Auf dieser offiziellen Internetseite können Sie sich eingehend über den Gebäudeenergieausweis der Kantone informieren. Besonders aufschlussreich ist die Rubrik «FAQ» mit kurzen Antworten auf 30 Fragen zum Thema GEAK.



**KABA®**

# Kaba TouchGo öffnet Türen durch Berühren

Das elektronische Schliesssystem Kaba TouchGo befreit Sie von der Schlüsselsuche. Eine blossе Handberührung des Türdrückers oder der Türfalle genügt und das Schloss erkennt, ob Sie berechtigt sind, einzutreten. Kaba TouchGo ist perfekt für alle, die neben Sicherheit auch Wert auf Komfort legen.



**Mechatronik**

Kaba TouchGo Produkte sind erhältlich bei Fachpartnern mit diesem Signet. Adressen unter [www.kaba.ch](http://www.kaba.ch)

**Kaba AG**  
Total Access Schweiz  
Wetzikon - Rümliang - Crissier  
Telefon 0848 85 86 87